DESTRABA COLOMBIA · PROPUESTA CIUDADANA

Determinantes nacionales bajo control territorial #1

Norma: Ley 388 de 1997 · Nacional
Acción propuesta: Modificar
Estado: Recibido
Etiquetas: Descentralizar, Autonomizar, Trámites, Corrupción, Vivienda
Autor: PORTO (@fport2)
Publicada: 7 de septiembre de 2026
Respaldo: 0 apoyos · 0 comentarios · 0 reposts
https://www.destraba.org/propuesta/BWcPIhMgkyvonk5dVQ8M

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 1

El artículo 1 fija los objetivos de la ley apoyándose desde el inicio en la función social y en la función ecológica de la propiedad, las dos previstas expresamente en el artículo 58 de la Constitución. El problema no es ese principio, que no se puede tocar, es que el artículo nunca dice que toda restricción real que se apoye en él debe tener una compensación real para el propietario. La restricción llega primero y la compensación queda dispersa en artículos sueltos más adelante en la misma ley, sin que el primer artículo la mencione como parte del objetivo general.

Sobre el artículo 2

El artículo 2 fija tres principios, función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular, y distribución equitativa de cargas y beneficios. El tercero es la base de todo el sistema de compensaciones de la ley. El segundo, la prevalencia del interés general, queda como una frase abierta sin ningún límite escrito en el mismo artículo, cualquier restricción futura puede apoyarse en ella sin pasar la prueba real de si protege a alguien de un daño real.

Sobre el artículo 3

El artículo 3 define la función pública del urbanismo, garantizar el acceso a vías, espacio público, servicios, y prevenir desastres, funciones legítimas que protegen la vida y la propiedad de terceros. El numeral 2 habla de adecuar el uso del suelo en aras del interés común sin ningún test de necesidad, dejando la misma puerta abierta ya señalada en el artículo anterior.

Sobre el artículo 6

El artículo 6 define el objeto del ordenamiento territorial y prioriza el espacio público para niños, adultos mayores y personas con discapacidad, una prioridad real porque esos grupos no tienen forma efectiva de defender su propio interés dentro de la política local. El mismo artículo agrega, sin ningún estándar técnico propio, la obligación de optimizar la utilización de los recursos naturales y de pensar en las generaciones futuras, un lenguaje abierto que cualquiera puede llenar de cualquier contenido para justificar casi cualquier restricción sobre la propiedad.

Sobre el artículo 8

El artículo 8 lista las acciones urbanísticas que un municipio puede ejercer, y ya dentro de esa lista deja abierta la puerta a que la ejecución de infraestructura la haga el capital privado, no solo el Estado. El problema está en que la expropiación, numeral 9, queda en la misma lista al mismo nivel que herramientas mucho menos invasivas de la propiedad, sin que el artículo la trate como el último recurso que debería ser.

Sobre el artículo 9

El artículo 9 gradúa la exigencia del plan de ordenamiento según el tamaño del municipio, un plan completo para los grandes, uno básico para los medianos, un esquema simple para los pequeños. El problema es que los umbrales de población son fijos, y un municipio mediano que empieza a crecer rápido se queda más tiempo del necesario en un régimen más simple justo cuando más necesitaría las herramientas del régimen completo.

Sobre el artículo 10

El artículo 10 define las determinantes de ordenamiento territorial que ningún municipio puede contradecir en su propio plan. Algunas, como la prevención de riesgo de desastres, protegen vidas de forma directa y verificable, y esas se sostienen. Pero la norma también incluye la soberanía alimentaria y la gestión del cambio climático como determinantes de la máxima jerarquía nacional, delimitadas por resoluciones de un ministerio, sin ningún estándar técnico propio ni relación directa con la realidad de cada municipio.

Sobre el artículo 12

El artículo 12 exige que el componente general del plan localice zonas de riesgo, protección ambiental y patrimonio histórico, funciones legítimas. El numeral 2.5 remite la clasificación del suelo a los lineamientos que fije el Ministerio del Medio Ambiente, una remisión abierta que en la práctica duplica una decisión que ya le pertenece al municipio.

Sobre el artículo 13

El artículo 13 exige que el componente urbano defina la infraestructura y las cesiones gratuitas del proyecto, dando previsibilidad al propietario. El numeral 5 mezcla el mejoramiento de infraestructura de asentamientos existentes, que es regulación legítima de uso del suelo, con el otorgamiento de subsidios directos de vivienda bajo la misma estrategia obligatoria, sin distinguir cuándo el municipio solo regula y cuándo además subsidia con plata pública.

Sobre el artículo 15

El artículo 15 jerarquiza las normas urbanísticas dando previsibilidad real a quien construye. Un parágrafo agregado después prohíbe, para todo el país, que el plan de ordenamiento de cualquier municipio permita la coexistencia entre servicios de alto impacto y usos de vivienda o educativos, dejando en manos del Gobierno Nacional reglamentar esa zonificación para todos los municipios por igual. Esto es una decisión de zonificación local decidida desde el nivel nacional, sin ninguna razón técnica que impida que cada municipio la regule según su propia realidad.

Sobre el artículo 16

El artículo 16 permite que el Distrito Capital y los municipios de categoría especial aprueben

compromisos de gasto futuro y firmen contratos de asociación en el último año de un gobierno, algo que a los demás territorios no se les permite, sin que exista ninguna razón técnica real por la que el tamaño del territorio deba decidir quién tiene esa autonomía.

Sobre el artículo 19

El artículo 19 permite que particulares interesados propongan planes parciales directamente ante la autoridad municipal, una vía real de iniciativa privada. El problema es que no fija ningún plazo con consecuencia real para que la autoridad responda esa propuesta puntual, a diferencia del procedimiento general de planes parciales que sí trae esa protección.

Sobre el artículo 20

El artículo 20 prohíbe otorgar licencias urbanísticas antes de que el municipio adopte su propio plan de ordenamiento, evitando que la falta de planeación se use de excusa. El problema es que no dice qué pasa si un municipio nunca adopta su plan dentro del plazo legal, dejando en el limbo a cualquiera que quiera construir mientras tanto.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 1

Agregar como objetivo explícito de la ley que toda restricción al uso del suelo derivada de esta norma debe llevar aparejado un mecanismo de compensación real al propietario afectado, dejando ese criterio establecido desde el primer artículo.

Sobre el artículo 2

Agregar que cuando una decisión invoque la prevalencia del interés general y afecte de forma desigual a un propietario frente a los demás, la entidad debe iniciar de oficio el trámite de compensación, sin esperar a que el propietario la reclame primero. El propietario que no esté de acuerdo con el monto calculado por la entidad puede pedir, a su costo, un avalúo independiente.

Sobre el artículo 3

Exigir que el daño real que justifica cualquier intervención bajo el numeral 2 quede sustentado en un estudio técnico publicado en el registro digital único antes de aplicar la norma al caso concreto. El propietario afectado puede encargar, a su costo, un contraestudio técnico independiente, y si lo presenta dentro de un plazo corto, la intervención queda suspendida hasta que la autoridad responda por escrito los puntos concretos del contraestudio.

Sobre el artículo 6

Mantener la prioridad de espacio público para los tres grupos vulnerables como piso permanente. Derogar la referencia a optimizar recursos naturales y a las generaciones futuras, remitiendo en su lugar a los estándares técnicos de sostenibilidad ambiental que ya están definidos en otros artículos de esta misma ley.

Sobre el artículo 8

Aclarar que la expropiación del numeral 9 solo procede cuando ya se agotaron la enajenación

voluntaria y los demás mecanismos de mercado previstos en esta misma ley, no como una opción disponible desde el principio igual que las demás acciones urbanísticas. Además, cuando se llegue a la expropiación, esta sigue siempre el estándar de venta negociada primero y depósito completo antes de tomar posesión, ya fijado en el resto de esta ley.

Sobre el artículo 9

Mantener los umbrales de población como el punto de partida desde el día uno, pero permitir que cualquier municipio, sin importar su tamaño, opte de forma voluntaria por un régimen de planeación distinto al que le corresponde por población, en cualquiera de las dos direcciones, más completo o más simple, si así lo decide su propio concejo con base en su propia dinámica real.

Sobre el artículo 10

Derogar los apartes del artículo que incluyen la soberanía alimentaria y la gestión del cambio climático como determinantes de ordenamiento territorial vinculantes. Mantener sin cambios lo que sí protege vidas de forma directa, riesgo de desastres y patrimonio cultural con protección real.

Sobre el artículo 12

Acotar la remisión al Ministerio solo a los aspectos ambientales estrictos ya exigidos por la Ley 99 de 1993, dejando el resto de la clasificación del suelo como decisión exclusivamente municipal. Esta remisión acotada sigue además el mismo plazo con consecuencia real ya fijado en el artículo 24 de esta ley para la concertación ambiental.

Sobre el artículo 13

Separar dentro del numeral 5 la estrategia de mejoramiento de infraestructura, que se mantiene, del otorgamiento de subsidios directos de vivienda, que pasa a un esquema de asistencia condicionada y transicional, nunca permanente.

Sobre el artículo 15

Derogar el parágrafo que impone esta prohibición desde el nivel nacional, dejando que cada municipio regule la compatibilidad de estos usos mediante su propio acuerdo, en cualquier dirección.

Sobre el artículo 16

Extender la misma posibilidad a cualquier municipio o departamento, sin importar su categoría, siempre que cumpla los mismos requisitos de aprobación previa de riesgos y pasivos contingentes que ya exige la norma.

Sobre el artículo 19

Aclarar que la propuesta de un particular interesado sigue el mismo procedimiento y los mismos plazos con silencio administrativo positivo ya fijados para el trámite general de planes parciales.

Sobre el artículo 20

Agregar que, vencido el plazo legal sin que el municipio adopte su plan, rija de forma permanente la misma salida transicional que esta ley ya usó una vez, los planes de desarrollo y normas

urbanísticas vigentes siguen aplicando hasta que el municipio cumpla. La demora del municipio en adoptar su plan más allá del plazo legal es además falta grave del alcalde, para que la salida transicional no le quite a la administración todo incentivo de cumplir.